

VD_OMNI AC.1990.7432 vom 26. November 1991

VD Tribunal cantonal, 1991-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1990.7432

FR: VD_OMNI AC.1990.7432 du 26 novembre 1991

IT: VD_OMNI AC.1990.7432 del 26 novembre 1991

Regeste

CHASSOT Louis et cts c/ Chardonne | disposition réglementaire à la fois plus et moins restrictive que l'art. 80 LATC; reconstruction admise en l'espèce; surélévation du faite d'une construction non réglementaire mais au bénéfice d'une protection acquise.

Erwägungen

E. 1

RPE. Il est à relever que le bâtiment du recourant n'est également pas réglementaire dans la mesure où il se situe à trois mètres de cette limite au lieu des quatre mètres minimum imposés par cette disposition. Le projet pourrait toutefois être autorisé s'il répond aux conditions d'application de l'art. 80 LATC relatif aux transformations de bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. 2. Aux termes de l'art. 80 al. 2 LATC en effet, les bâtiments existants non réglementaires peuvent être transformés dans les limites des volumes existants, voire agrandis, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. En revanche, les bâtiments en ruine ou inutilisables non réglementaires ne peuvent être reconstruits (al. 3). Pour sa part, l'art. 12 RPE prévoit que sous réserve des dispositions des plans fixant la limite des constructions et de la loi sur les routes, les bâtiments existants non réglementaires peuvent être reconstruits dans leur implantation et leur gabarit ou recevoir de modestes agrandissements, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte au caractère de l'ensemble architectural. Comme les parties s'accordent à le reconnaître, cette disposition communale est à la fois plus restrictive que l'art. 80 LATC puisqu'elle n'autorise que de modestes agrandissements, et moins restrictive puisqu'elle autorise la reconstruction de bâtiments existants non réglementaires dans l'implantation et les gabarits antérieurs; se pose dès lors la question de son application exclusive ou cumulative avec l'art. 80 LATC. La Commission cantonale de recours en matière de construction a déjà eu l'occasion de dire que l'art. 80 LATC ne laissait pas place à l'application de normes communales plus restrictives; dans un arrêt ultérieur, elle a été plus loin en admettant qu'une disposition communale antérieure devait céder le pas à l'art. 80 LATC en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (prononcés nos 5573, G. Cuppari c/ Saint-Légier-La-Chiésaz, RDAF 1988, p. ; 5766, 10 janvier 1989, E. Streiff c/ Préverenges, RDAF 1989, p. 314; Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne, notes et références ad art. 5 LATC). Dans le dernier arrêt cité, elle a toutefois réservé le cas d'une disposition particulière qui s'appliquerait à une zone ou un secteur particulier d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non. Tel n'est cependant pas le cas de l'art. 12 RPE qui s'applique à l'ensemble de la zone du village en sorte que c'est sous le seul angle de l'art. 80 LATC qu'il convient d'apprécier les travaux litigieux. 3. Les recourants soutiennent que l'on est en présence non pas

d'une simple transformation, mais d'une reconstruction à laquelle l'art. 80 al. 3 LATC ferait obstacle. a) La transformation est l'opération tendant à modifier la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ces volumes sans que le gabarit de l'ouvrage soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire au règlement; ont dès lors pu être considérés comme des travaux de transformation ceux destinés, par exemple, à rendre habitable une grange dans un ancien rural (voir notamment les prononcés nos 2205, 13 septembre 1966, R. Mex c/Ormont-Dessous, RDAF 1968, 270; 3034, 21 mai 1975, A. Pache c/ Lutry, RDAF 1978, 120; 3438, 19 juillet 1978, A. Bozdogan c/ Lausanne, RDAF 1981, 118; 4511, 6 septembre 1984, P.-E. Rochat et crts c/ Le Lieu; voir aussi Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, Payot Lausanne, 1988, p. 162). b) Cas extrême de transformation, la reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties - secondaires - de l'ouvrage primitif; la comparaison du coût des travaux projetés avec le coût estimatif des éléments de l'ouvrage qui resteraient fournit un critère utile - mais non décisif - pour déterminer l'importance relative des éléments originels, d'une part, et des parties qu'apporteraient les travaux, d'autre part, c'est-à-dire pour distinguer la reconstruction de la transformation (voir notamment les prononcés nos 2925, 7 octobre 1974, R. Germanier c/ Lavigny, RDAF 1977, 46; 4511 précité; 5274, 22 mai 1987, H.-J. Knöpfli c/ Commugny; 5592, 13 juillet 1988, J. Ambresin c/ Ollon, confirmé par ATF non publié du 22 décembre 1988; 6181, 26 juin 1989, hoirie von Mühlenen c/ Ollon; 6790, 17 décembre 1990, E. Martin c/ Froideville; voir aussi Bovay, op. cit., p. 164). Il résulte de cette jurisprudence que l'éventuel changement d'affectation de l'immeuble ne constitue pas un critère utile pour déterminer si l'on est en présence d'une transformation licite ou d'une reconstruction prohibée. La requête du recourant tendant à l'audition en tant que témoin des précédents propriétaires de la parcelle no 30 afin de déterminer l'affectation antérieure exacte du bâtiment n'était donc pas nécessaire. c) En l'espèce, le projet ne prévoit de garder de l'ancienne bâtisse que la façade mitoyenne au sud avec la maison d'habitation d'Anne-Marie Suess et le mur de séparation des parties est et ouest du bâtiment; les façades nord et est seraient en revanche démolies pour être reconstruites avec de nouvelles ouvertures plus grandes. La charpente et la toiture seraient remplacées. De plus, on augmenterait pour des raisons d'esthétique le gabarit actuel du bâtiment en surélevant son faîte de quelque deux mètres, permettant ainsi de rendre les combles habitables. Enfin, si le nombre d'ouvertures en façade ouest reste en principe inchangé, leur dimension et leur emplacement se trouverait considérablement augmentée et modifiée. L'apparence extérieure initiale du bâtiment se trouverait ainsi modifiée de façon importante. A l'intérieur, les cloisons intérieures et les planchers intermédiaires ont été abattus en 1986 après délivrance de l'autorisation municipale de démolir. Les photographies des lieux prises avant la démolition et produites à l'appui de la demande de démolir, ainsi que la visite des lieux faite à l'audience, ont permis au tribunal de se rendre compte de l'absence d'entretien dans lequel se trouvait le bâtiment et de l'état particulièrement dangereux et vétuste de l'intérieur (plancher en bois menaçant de s'effondrer, charpente vermoulue, toiture laissant filtrer le jour). Le projet impliquerait à cet égard une distribution intérieure entièrement différente tant du point de vue des locaux que du point de vue du volume utilisé. En conclusion, hormis la façade sud et le mur de séparation ouest, les éléments originels conservés tels quels dans le projet seraient quasiment inexistantes. Enfin, s'il n'est en soi pas décisif, le coût des travaux estimé à un montant de Fr. 780'000.- représente une somme importante en comparaison de la valeur des éléments encore

existants de cette vétuste partie de bâtisse, significative de l'état d'entretien de l'immeuble. Force est ainsi d'admettre que tant du point de vue extérieur que du point de vue intérieur, les travaux projetés tiennent plus de la reconstruction que de la simple transformation d'un immeuble. C'est dire que l'ouvrage incriminé tombe sous le coup des dispositions réglementaires relatives aux constructions nouvelles et doit notamment respecter les règles relatives aux distances aux limites; or, on l'a vu, le projet contreviendrait à l'art. 9 al. 1 RPE en tant qu'il s'implante non pas à quatre mètres de la limite de propriété ouest, mais légèrement en retrait. Ce motif conduisant à lui seul à l'admission du pourvoi, point n'est besoin d'examiner si d'autres dispositions légales ou réglementaires (art. 60 et 75 RPE) feraient également obstacle à la délivrance du permis de construire. 3. Le tribunal tient encore à relever que considéré comme sous l'angle d'une transformation, le projet aurait également dû être prohibé au regard de l'art. 80 al. 2 LATC dans la mesure où il impliquerait une surélévation de quelque deux mètres du faîte du toit. La Commission cantonale de recours en matière de constructions a en effet déjà eu l'occasion de juger à plusieurs reprises que la surélévation à l'intérieur des espaces réglementaires d'une construction ne respectant pas les distances jusqu'en limite de propriété représentait une aggravation de l'atteinte à la réglementation non admissible (voir ainsi prononcés nos 5776, 10 janvier 1989, E. Streiff c/Préverenges déjà cité; 6250, 6 septembre 1989, S. Bertolini c/Ollon; 6682, 27 septembre 1990, E. Kaenel c/Valeyres-sous-Rances). 4. Le recours est en conséquence admis et la décision attaquée doit être annulée. L'avance de frais que les recourants ont versée en procédure par Fr. 800.- leur sera restituée. C'est avec l'assistance d'un homme de loi que les recourants obtiennent gain de cause; conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, la Commune de Chardonne leur versera les dépens qu'ils ont requis à raison de Fr. 700.-.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.